

報 告

「マンション管理組合財産の法的性質と
不当利得返還請求権の法主体についての一考察」
——最判平成27年9月18日（不当利得返還請求／平成
25年（受）第843号）民集69-6-1711を契機として——

花 房 博 文

無償で専用使用している共用部分を第三者に携帯電波基地局として賃貸して得た賃料収益について不当利得が生じるのか、また、各区分所有者が、その持分割合に相当する不当利得返還を求めることができるのかが争われ否定された事案をとりあげて、同判決における不当利得返還請求権の法主体の判断基準、同判決の射程についての検討したい。

また、この判決の論旨がこのように展開してしまう区分所有法制に内在する問題点を今後の検討課題として取り上げたいと考える。

1 事実の概要

本件は、複合用途マンション（1階～3階事務所、4階以上は住居）の区分所有者 X が、同マンションの区分所有者 Y に対し、不当利得返還請求権に基づき、Y が同マンションの共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち X の共用部分共有持分割金相当額の金員及び、これに対する遅延損害金56万8千余円等の支払を求めた事案である。

Y は、携帯電話会社 A との間で自己の専有部分並びに共用部分である塔屋および外壁等を A の携帯電話基地局とする目的で月28万余円で賃貸契約

し、アンテナの制御機器等はYの専有部分に、アンテナの支柱、ケーブルの配管部分等は共用部分に設置され、共用部分の使用の対価に相当する部分は月12万余円であった。

なお、本件マンションには、バルコニーについては各バルコニーに接する建物部分の区分所有者が、塔屋、外壁については事務所所有の区分所有者が、無償で使うことができ（規約9条1項、2項）、また、無償使用が認められる以外の共用部分の、修理、保守、管理は、管理者において行なう（同12条1項）旨の本件規約の定めがあった。

●第一審（横浜地判平成24年1月30日）は、本件賃貸借に係る設備は、本件規約9条2項の「店舗・事務所用袖看板等」の「等」に含まれるので、法19条2項の「規約に別段の定め」がある場合として、同部分の無償使用権限のあるYは、Xに対して賃料の一部を不当利得していないとして、Xの請求を棄却。

●原審（東京高判平24・12・13）は、①本件設備は、Yが賃料収入を得る目的のもので、本件規約9条2項にいう事務所使用の区分所有者が通常必要とする付随的設備とは明らかに異なり、その対象に含まれないので、Yの不当利得が成立するとした。他方、②法19条に、区分所有者が共有部分から生ずる利益を収取する旨が定められているのは、利益の帰属を明らかにするに止まり、その利益が侵害され又は喪失した場合に発生する請求権について当然に区分所有者が個別にこれを行使できるとしているものではなく、また、法26条2項の趣旨から、共用部分の管理に関しては、個々の区分所有者が個別にその共有持分に応じた権利行使をすると、他の区分所有者の利害に重大な影響を及ぼすことがあるため、団体的規制に服するものとしたと解され、個々の区分所有者が自己の持分割合に応じて分割された権利をそれぞれ行使できると解する余地はない、としてXの請求を棄却した。そこで、X上告したのが本件である。

●最高裁は、次のような理由でXの上告を棄却。

まず、無償利用対象物か否かについては、原審の判断を踏襲して不当利得

が成立するとし、「一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権は各区分所有者に帰属するから、各区分所有者は、原則として、上記請求権を行使することができるものと解するのが相当である。」とした上で、他方において、区分所有法は、当然設立の管理団体（法3条）や、この団体の意思決定機関としての集会の招集手続並びに決議の方法及び効力等を規定するなど、この団体の自治的規範としての規約の設定の手続及び効力等（法1章5節）を規定し、また、建物の区分所有という共同目的の達成の手段として、共用部分が区分所有者全員の共有に属する（法18条1項、2項）とする特殊性に鑑みて、「共用部分の管理に関する事項は集会の決議で決するか、又は規約で定めをする旨を規定し、共用部分の管理を団体的規制に服させている。」とする。

また、「共用部分を第三者に賃貸することは共用部分の管理に関する事項に当たるところ、上記請求権は、共用部分の第三者に対する賃貸による収益を得ることができなかつたという区分所有者の損失を回復するためのものであるから、共用部分の管理と密接に関連するものであ」り、「区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を集会で決議し、又は規約で定めることができ」、また、「上記の集会の決議又は規約の定めがある場合には、各区分所有者は、上記請求権を行使することができないものと解するのが相当である。」

そして、「共用部分の管理を団体的規制に服させている上記のような建物の区分所有等に関する法律の趣旨に照らすと、区分所有者の団体の執行機関である管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を使用させることができる旨の集会の決議又は規約の定めがある場合には、上記の集会の決議又は規約の定めは、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を含むものと解される。」との理由から、本件では、「本件マンションの管理規約には、管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を特定の区分所有者に無償で使用させることができる旨の定めがあり、この定めは、区分所有者の団

体のみが上記請求権を行使することができる旨を含むものと解すべきであるから、Xは、前記の不当利得返還請求権を行使することができない。」と結論づけた。

2 裁判所の判断理由の比較と問題点の所在

前述のように、第一審では、①共用部分の無償専用使用権限が認められる対象物に、本件携帯電話基地局設備が含まれるので不当利得は生じていないと判示したが、原審では、①を否定し不当利得は生じているとし、②法19条に規定される共用部分の利益の帰属主体と、それを侵害された場合の請求主体は異なるとして、③区分所有法は、法26条の規定をもうけている趣旨から、共用部分の管理については、団体の規制に服するべきだと判断した。これに対して、最高裁では、まず、原審同様に、①を否定し不当利得は生じているとし、④共用部分についての不当利得返還請求権は、原則的には各区分所有者が行使できるのが相当であるとした上で、規約や集会決議で団体のみが行使できる旨を定めることができ、この場合には各区分所有者は、その団体の規制に拘束されるので請求できないとし、⑤また、団体の執行機関として管理者の定めがある場合には、管理者がその請求主体であるとする。本件については、管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を特定の区分所有者に無償で使用させることができる旨の定め（規約12条、9条）があるとして、各区分所有者の請求を棄却した。この点は原審とは原則的立場を異にしているが、管理規約を備えるマンションでは、当該不当利得返還請求権は分割債権であるにも拘わらず、各区分所有者の個別請求ができない結論は同じとなる。

以上のように、原審・最高裁ともに、区分所有法の団体自治の制度趣旨を慮って、各区分所有者固有の実体法上の請求権の行使を安易に制限する理由付けに対しては、とりわけ、機能不全を起こしている管理組合においては、かえって問題を解決できない方向へと導く結果になるものと思われる。

3 問題点の検討

1 不当利得返還請求権の成立要件と請求主体

そもそも、不当利得とは、財貨帰属または財貨移転の不当を衡平に是正するため、法定債権（当事者の合意によらず、事実行為・状態によって発生）として規定される責任で、①法律上の原因ない利得の発生、②他人の損失の発生、③①と②に直接的因果関係があることを要件に、善意の受益者には現存利益の返還を、悪意の受益者には受益に利息を附した返還と、損害賠償責任が負わされるものである。

一審のみが、本件設備は本件規約 Y の無償利用の対象物に含まれるとした判断した点は、原審が示すように、当該対象物が無償利用できる根拠は、当該事務所に使用に必要となる付随施設の利用に限られるものであり、異なる目的利用される場合には、規約 9 条の無償専用使用性は否定されるべきであり、規約 12 条に基づく管理者の管理所有に属する対象物となり、Y は法律上の原因のない利得を得ている。

次に、他人の損失の発生については、本人が利用して収益をあげようと企図していなくても、たとえば、未使用の土地を不法占拠者が占有して利得を得ていた場合には、当該収益相当分損失が占有の不当利得発生が観念されるのであり、当該共用部分の利用の対価である収益が、誰に帰属すべきかが、まさに主要な判断基準となる。

区分所有法では、規約に別段の定めがある場合を除いては、各区分所有者に各共有持分に応じて帰属する（法 19 条）が、管理の団体は区分所有者全員で構成されること（法 3 条）や、管理者は区分所有者全員の代理人である（法 26 条 2 項）等の規定からすれば、管理組合法人でない限り、各区分所有者が最終的な帰属主体になる。

この点、管理の団体が、一般に、いわゆる権利能力なき社団の法的性質を

有すると解すれば、団体財産は団体に総有的に帰属するものと解されるので、管理組合法人と同様に理解する考え方も可能かと思われるが、果たして、いわゆる権利能力なき社団と解することに問題がないのか疑問が残る点である。加えて、本件のように分割不可能な物的財産ではなく、権利能力なき社団性を有するとはいえ、なお各区分所有者の共有持分が観念されている対象物について生じた不当状態の是正を求める、金銭債権の請求が、分割債権としてではなく団体に帰属すべき性質の債権であると断定した原審の判断は、その理由付けには、なお根拠が乏しいものと思われる。

最高裁は、その点について、原則としては各区分所有者が請求できるとするのが相当であるとしている点は、従来の判例と原則的には同趣旨にたっているもの（東京高判平成8年12月26日判時1599号79頁）と思われるが、その上で、団体をして管理すべき旨の、規約に特段の定めがある場合には、もはや重疊的行使を認められずに、団体規制に服すべきであると結論づけている。

2 団体規制に服する旨の別段の定め判断

1) 団体規制に服する根拠と判断基準

まず、原審では、法26条2項の制度趣旨を根拠に、「共用部分の管理に関しては、個々の区分所有者が個別にその共有持分に応じた権利行使をする」と、他の区分所有者の利害に重大な影響を及ぼすことがあるため、団体的規制に服するものとしたと解され、個々の区分所有者が自己の持分割合に応じて分割された権利をそれぞれ行使できると解する余地はない」と実体法上の各区分所有者の権利行使を否定するが、共有物の管理については、なお各自の物権的請求権としての保存行為が認められている（法18条1項）こととの根拠の整合性も問題になる。

次に、最高裁は、原審の法26条のみを団体的拘束に服する根拠にしている点に、法3条や法1章5節全般規定や法18条1項、2項の制度趣旨を加えているが、結局、規約に、共用部分の管理について団体の管理に服する旨の一般規定が存在すれば、各区分所有者の個別請求が禁じられる別段の定めがあ

り、管理者を設ける規定があれば、管理者のみが行使できるとする別段の定めがあるものとする、しかし、通常の規約はそのような内容を含んでいるので、このような論理は、例外が原則へと転換される結論となる。

2) 各区分所有者の請求権が行使できなくなる根拠と疑問

原審や最高裁において根拠とされているものは、団体管理への政策的配慮が求められた事案の解決として、平成14年法改正で議論された制度趣旨にとどまるもので、それらは、健全な団体管理の遂行が想定された場合の議論である。管理者制度も訴訟担当も、あくまで団体管理のために選択肢を拡張する規定として意義を有するものである。

したがって、①管理者において管理する旨の規約（規約12条）が、一般的に規定されていたとしても、具体的に、不当利得返還請求についての代理権限（法26条2項）や、当該訴訟についての訴訟授權（法26条4項）により、団体行使に服する旨の規約や、そのための集会決議での団体授權がない限り、各区分所有者が有する分割債権としての不当利得返還請求の重疊的行使を排除するだけの、特別の定めが規定されているとは、認め難い。

また、当該不当利得請求権が、団体の管理行為として、（金銭債権であっても）分割されずに総有的に帰属するとの理解から、請求主体は団体であり、各区分所有者ではないとのより積極的な理由付けが必要かと思われるが、この点の判断には、団体の存在目的である管理行為の内容と「密接関連性の有無」の検討も必要である。

さらに、最高裁は、共用部分の賃貸は、共用部分の管理行為であり、共用部分から生じる収益は、共用部分の管理と密接に関連するとの論理を展開するが、管理組合が収益活動を行うには、当該収益活動が団体の目的の範囲内の行為にあたるか否かや、同活動が規約や集会決議を経ているかが前提となり、本件ではそのような議論もなされていない。

すなわち、管理主体が帰属主体とは別に定まっても、当該請求権の法的性質が管理行為と無縁のものであれば、不当な利得返還請求権も、利得と損害の調整を図るべき法定債権として、（不法行為の損害賠償請求と並んで）清算

的意義をもつことから、団体の一元管理が便宜上望ましいということだけでは、行使権の排除を根拠づけられないと言わざるを得ない。

行使主体にとどまらず、当該不当利得請求権が総有的に団体に帰属している解すると、債権の準共有における「保存行為」が観念し難いため、とりわけ管理者や理事会が機能不全に陥っているような場合には、解決方法を失うこととなる。

むしろ、金銭債権は分割債権であることを原則に、より明確な特別の定めによって団体行使が可能となる選択と、それが行使されないときの保全として、なお各区分所有者の個別請求ができる選択があってもよいと思われる。

3) 訴訟上の請求主体

本件では、原審や最高裁は、団体管理に服するべきとする旨の区分所有法等の実体法規定の趣旨や本件規約の文言を根拠に X の請求権を否定したにとどまるが、このような原審や最高裁の解釈に立った場合、本件不当利得返還請求権について、訴訟法上の請求主体としては、①3条団体が当事者能力を備え、代表者を通じて訴訟すべきと解しているのか、②管理者が訴訟担当者として原告となるべきとするのか、仮に、最高裁は後者の立場であったと想定した場合に、法26条4項に規定するような、管理者を訴訟担当者とする具体的な規約が定まっていない場合に、本件規約9条や12条のみをもって、訴訟授權がなされていると理解することは困難であろう。

4 現在の研究課題状況報告：

区分所有における管理と所有概念の混乱

前述した判例の検討を通じて、区分所有建物にかかる法律的問題の中核は、管理団体と帰属団体の混乱・「管理所有」が意味するところの不明確性にあると考えられ、そのことから生じる種々の法的問題が想定される。

- 1 マンション管理組合の権利能力なき社团性への疑問
- 2 実体法上の代理人とされる管理者の実体法上の地位への疑問

- 3 管理組合の物的財産の帰属形態と債権債務関係の統一的理解への疑問
- 4 帰属主体と管理者主体の関係の不明確性
- 5 法26条を根拠に清算目的かつ分割債権の性質を有する請求権を管理者が
実体法上行使できる法的根拠の不明確さ
- 6 概念としての法3条団体と管理組合との相違から生じる問題
- 7 全員の代理人としての管理者とその役割を承継する管理組合法人の非対
応、非継続性
- 8 理事長＝管理者とする標準管理規約の法律構成上の問題
- 9 訴訟の原告・被告となり得る管理者の地位の法的性質の議論
- 10 建物の区分所有関係と構成されていることから生じる問題（建替え・解消
における団体の継続性・借地上のマンション問題等）
- 11 所有者不明が生じた場合の法律関係の膠着
以上のような問題設定，問題意識のもとで研究継続中である。